

# Lettre aux Actionnaires



Peter Schaub,  
Président du Conseil  
d'administration



Daniel Ducrey,  
CEO

revenus locatifs de Mobimo. L'augmentation au premier semestre s'appuie sur une croissance like-for-like de 1,3% et est en outre marquée par des effets exceptionnels pour certains baux commerciaux.

Avec les réalisations Manegg et Tiergarten à Zurich, Mobimo a pu mener à bien avec succès deux projets de développement pendant l'année en cours et construire au total 216 appartements. Les immeubles de Zurich-Manegg, dont la construction a été achevée au premier trimestre 2023 et qui sont entièrement loués, ont déjà apporté une légère contribution au résultat des locations pour la période sous revue. Par ailleurs, les revenus issus des appartements de Tiergarten, également intégralement loués, ainsi que des locaux commerciaux Les Jumeaux à Lausanne, vont grandement contribuer à notre réussite au deuxième semestre.

Parallèlement, Mobimo a débuté le processus des ajustements de loyers contractuellement possibles. Les loyers commerciaux, qui pour la plupart sont indexés, ont été adaptés au renchérissement. En outre, la hausse du taux d'intérêt de référence annoncée le 1<sup>er</sup> juin 2023 est désormais prise en compte et répercutée sur les loyers des nouveaux logements, de même que la compensation du renchérissement et des coûts.

#### Reviement de tendance pour les valeurs immobilières

Après un fort ralentissement, le volume des transactions a de nouveau augmenté sur le marché immobilier au cours des derniers mois. On y dénote principalement une faible baisse des prix dans le secteur des bureaux et des locaux commerciaux. Il en résulte une légère dévaluation du portefeuille de Mobimo de CHF 9,3 millions (contre une réévaluation de CHF 31,5 mio. un an plus tôt). Le portefeuille largement diversifié, situé dans des emplacements de qualité, garantit toutefois le maintien d'une bonne situation pour Mobimo. Les domaines du logement et du développement ont également apporté une contribution positive à l'estimation. Les revalorisations réjouissantes des immeubles de placement en construction ont permis d'absorber sensiblement les corrections du portefeuille existant pour les surfaces commerciales et de bureaux. La valeur globale du portefeuille de Mobimo, qui s'élève à CHF 3,7 milliards à la date de référence, reste constante par rapport à l'année précédente (CHF 3,7 mia.).

#### Demande soutenue pour nos projets de logements en propriété

Le résultat des développements et des ventes d'immeubles s'élève ainsi à CHF 9,0 millions (contre CHF 3,8 mio. l'année précédente). Au cours du premier semestre, neuf appartements supplémentaires ont fait l'objet d'actes authentiques en propriété par étage dans le cadre du projet Aura à Horgen, sur les bords du lac de Zurich. Ce sont ainsi 35 unités sur 37 qui ont déjà été vendues. La construction des trois bâtiments est en bonne voie et leur achèvement est prévu pour la mi-2024.

## Mesdames et Messieurs les Actionnaires,

«Sur la bonne voie pour atteindre les objectifs annuels», c'est ainsi que nous pourrions décrire la performance de Mobimo au premier semestre 2023. Le solide résultat opérationnel est le fruit de notre stratégie qui vise à développer progressivement les revenus locatifs et à poursuivre une politique de financement durable à long terme.

Notre bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations s'élève à CHF 60,1 millions au premier semestre 2023 (CHF 49,8 mio. l'exercice précédent) et à CHF 50,8 millions, réévaluations incluses (contre CHF 81,4 mio. l'exercice précédent). Cela a conduit à un bénéfice de la société de CHF 43,1 millions hors réévaluations (contre CHF 39,1 mio. l'exercice précédent) et de CHF 34,3 millions, réévaluations incluses (contre CHF 63,5 mio. l'exercice précédent).

Grâce à la qualité des objets du portefeuille, il a été possible de poursuivre l'augmentation des recettes locatives. Et notre modèle économique flexible, qui vient compléter les immeubles de placements à rendement sûr avec des projets en développement attrayants, a permis de contenir la variation de valeur liée aux conditions du marché. Les prix des transactions observés par nos évaluateurs ont été pris en compte dans l'estimation de la valeur de notre portefeuille sur le marché et ont conduit à une légère dévaluation globale de 0,27%.

#### Recettes des loyers plus élevées et achèvement de nos objets en construction

Le résultat des locations s'élevait fin juin à CHF 64,4 millions, soit une hausse de 7,3% par rapport à la même période de l'année précédente (CHF 60,0 mio.). Ce montant réjouissant traduit une gestion résolument orientée vers le marché, aussi bien pour les baux existants que pour les nouveaux baux, afin de continuer à renforcer les

#### Chiffres clés de la situation bénéficiaire

	Unité	S1 2023	S1 2022	Variation en %
Résultat des locations	CHF mio.	64,4	60,0	7,3
Résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion)	CHF mio.	9,0	3,8	134,9
Résultat des réévaluations	CHF mio.	-9,3	31,5	-129,6
Bénéfice d'exploitation (EBIT)	CHF mio.	50,8	81,4	-37,5
Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations	CHF mio.	60,1	49,8	20,7
Résultat financier	CHF mio.	-9,5	-7,8	20,8
Charges fiscales	CHF mio.	-8,6	-11,5	-25,2
Bénéfice	CHF mio.	34,3	63,5	-46,1
Bénéfice hors réévaluations	CHF mio.	43,1	39,1	10,2

A Oberägeri, dans le canton de Zoug, Mobimo réalise sur un coteau très prisé dix immeubles, comprenant 90 appartements en propriété par étage. La commercialisation de ce projet «Edenblick» a commencé de manière très prometteuse à la fin du premier semestre. A la date de référence, 29 appartements en propriété par étage sont déjà réservés et le lancement de la mise en œuvre du projet a été validé. Cela confirme que la demande de logements en propriété de grande qualité et bien situés reste intacte.

#### Emission réussie d'un premier emprunt vert

L'évolution des taux d'intérêt a également eu une influence sur les charges chez Mobimo. Grâce à la stratégie de la fixation à long terme des intérêts, les coûts des intérêts ne sont modifiés que progressivement. Ainsi, les charges financières ont augmenté pour atteindre CHF 9,8 millions au premier semestre (contre CHF 8,0 mio. l'année précédente). Afin de couvrir le besoin de refinancement pour l'année en cours, un green bond de CHF 100 millions a été émis en avril. Conformément à notre stratégie, nous avons également été en mesure d'assurer une sécurité anticipée afin d'éviter les incertitudes sur le marché des capitaux. Avec la récupération au second semestre de l'emprunt de CHF 155 millions qui arrive à son terme, les liquidités, actuellement légèrement plus élevées, seront à nouveau absorbées. Le bilan de Mobimo présente un solide ratio de fonds propres de 47,2%. A 43,4%, (contre 42,3% l'année précédente), le loan to value (LTV) se situe également à un bon niveau.

#### Mise en œuvre systématique de notre stratégie de développement durable

Le développement durable fait partie intégrante du modèle économique et de création de valeur, mais est également un élément constitutif de la stratégie et de la culture d'entreprise de Mobimo. Début mai, Mobimo a publié le rapport annuel de durabilité selon les normes GRI, avec des informations complètes sur la performance en matière de durabilité dans les dimensions liées à l'environnement, la société et la gouvernance d'entreprise (ESG). Par ailleurs, le potentiel d'installations photovoltaïques supplémentaires dans l'ensemble du portefeuille a été analysé afin d'augmenter l'autoproduction électrique et d'initier

#### Chiffres clés de la situation financière et patrimoniale

	Unité	30.6.2023	31.12.2022	Variation en %
Bilan	CHF mio.	3 951,2	3 855,5	2,5
Actifs non courants	CHF mio.	3 437,0	3 456,0	-0,6
Actifs courants	CHF mio.	514,1	399,4	28,7
Fonds propres	CHF mio.	1 863,0	1 904,8	-2,2
Rendement des fonds propres	%	3,7	7,9	-53,2
Rendement des fonds propres hors réévaluations	%	4,6	6,0	-23,3
Fonds étrangers	CHF mio.	2 088,2	1 950,7	7,0
Fonds étrangers courants	CHF mio.	348,6	400,0	-12,8
Fonds étrangers non courants	CHF mio.	1 739,5	1 550,7	12,2
Ratio de fonds propres	%	47,2	49,4	-4,6

la mise à niveau appropriée des installations photovoltaïques. D'ici 2030, Mobimo a pour objectif le déploiement d'installations photovoltaïques supplémentaires d'une surface d'environ 10 000 m<sup>2</sup>.

#### Perspectives pour le second semestre

Après le bon résultat opérationnel au premier semestre, Mobimo a également confiance dans le fait qu'elle atteindra au second semestre les objectifs 2023 communiqués en début d'année. Dans un environnement complexe, non seulement nous maîtrisons les coûts, mais nous agissons également avec discernement. La stratégie adoptée fait ses preuves et, en la mettant en œuvre, nous sommes sur la bonne voie. Nous augmentons les revenus locatifs dans le portefeuille existant ainsi qu'avec les nouveaux projets et nous nous assurons des bénéfices issus des développements par le biais de la vente de propriétés par étage et de projets. Nous protégeons nos fonds propres par le biais d'une croissance mesurée issue des bénéfices réalisés et du recyclage des capitaux. Dans ce contexte, nous demeurons fondamentalement ouverts aux acquisitions et aux ventes. Cependant, nous agissons sans contrainte de temps et examinons toujours les opportunités avec soin et de manière ciblée.

Le Conseil d'administration et la Direction restent confiants dans la poursuite du développement du portefeuille, des projets ainsi que de Mobimo en général. Nous sommes convaincus que notre société est bien positionnée pour maîtriser avec succès les défis actuels et futurs, tout en créant une valeur ajoutée à long terme.

Nous remercions chaleureusement nos Collaboratrices et Collaborateurs pour leur engagement considérable. Nous tenons à vous remercier, Mesdames et Messieurs les Actionnaires, de votre fidélité et de la confiance que vous témoignez à Mobimo.

Peter Schaub

Président du Conseil d'administration

Daniel Ducrey

CEO